

CCass,21/09/2005,939

Identification			
Ref 19250	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 939
Date de décision 21/09/2005	N° de dossier 347/3/2/2005	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial	Mots clés Location, Locataire, Compromis de vente, Commercial, Bail		
Base légale	Source Ouvrage : Décisions de la chambre commerciale de la Cour Suprême قرارات الغرفة التجارية		

Résumé en français

Promesse de vente qui n'a pas d'effet sur le contrat de bail.

Le compromis de vente avec une condition de promesse de vente est considéré sans effet sur le contrat de bail même si l'acquéreur est également locataire.

Résumé en arabe

وعد بالبيع لا أثر له على عقد الكراء
يعتبر الاتفاق حول البيع الموقوف على شرط واقف مجرد وعد بالبيع ولا أثر له على عقد الكراء ولو كان طالب الشراء مكترباً.

Texte intégral

القرار رقم 939، الصادر بتاريخ 21/09/2005، في الملف التجاري رقم 347/3/2/2005

باسم جلالة الملك

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 24/03/05 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذ أحمد فتاكة والرامي إلى نقض

القرار رقم 43 الصادر بتاريخ 13/01/05 في الملف رقم 699/04 عن محكمة الاستئناف التجارية بفاس.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 13/07/2005 وتبليغه.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 21/09/05.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارة المقررة السيدة حليلة ابن مالك والاستماع إلى ملاحظات المحامية العامة السيدة لطيفة إيدي.

بناء على قرار السيد رئيس الغرفة بعدم إجراء بحث طبقاً للفصل 363 ق م م.

وبعد المداولة طبقاً للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه عن محكمة الاستئناف التجارية بتاريخ 13/01/05 في الملف 699/04 تحت رقم 43 أن المطلوبة تقدمت بمقال افتتاحي مفاده أن المدعى عليه (الطالب) يكتري منها الملك الكائن بصفرو تجزئة الحي الصناعي المسيرة القطعة 8 المشتمل على مرآب مساحته 1400 متر مربع ومتكون من بناءات للاستعمال الصناعي إلا أنه تقاعس عن الأداء من 01/12/01 إلى 30/11/02 وبقي مدينا بمبلغ 100.000 درهم بعد خصم مبلغ 20.000 درهم فضلاً على أنه رغم انتهاء مدة الكراء ومبلغ 10.000 درهم تعويضاً مؤقتاً عن الاحتلال وإجراء خبرة لتحديد التعويض المناسب من 01/12/02 إلى تاريخ الإخلاء وبطرده من العقار موضوع النزاع من شخصه وأمتعته وكل مقيم باسمه وحفظ الحق بعد الخبرة وبعد جواب المدعى عليه بكون الطرفين اتفقا على وعد بالبيع بتاريخ 13/12/01 بعد الاتفاق على الكراء وتمام الإجراءات صدر الحكم القاضي بأداء المدعى عليه جبران محمد عزيز لفائدة المدعية مبلغ 100.000 درهم المتبقى من واجب كراء المدة من 01/12/01 إلى 30/11/02 من حساب 10.000 درهم في الشهر وبرفض باقي الطلبات. استأنفه الطالب استئنافاً أصلياً والمطلوب استئنافاً فرعياً. فأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها المطعون فيه.

حيث ينعى الطاعن على القرار في وسيلة نقضه سوء التعليل الموازي لانعدامه ذلك أنه اعتمد في تعليقه على « أن عقد الكراء لازال ساري المفعول وأن عقد الوعد بالبيع ليس من شأنه إلغائه » إلا أن ما ذهب إليه لا يستند على أساس باعتبار أن عقد الوعد بالبيع أبرم بعد عقد الكراء وإن كان الطرفان مصممين على الإبقاء على عقد الكراء لما أبرم عقد الوعد بالبيع. ثم إنه من جهة ثانية فإن الشركة المطلوبة لا تتوفر على الوثائق اللازمة لإبرام عقد بيع نهائي وخاصة ما يفيد تملكها للعقار المبيع. كما أنه سبق وأن سلم للشركة مبلغ 20.000 درهم من قبل جزء من الشيء المتفق عليه في عقد الوعد بالبيع واعتباراً للمعطيات المذكورة فإن القرار لم يصادف الصواب في مضمونه من الناحية القانونية مما يعرضه للنقض.

لكن حيث إن محكمة الاستئناف التي ثبت لها من خلال وثائق الملف ومنها عقد الكراء الرابط بين الطرفين المصادق على صحة توقيعه بتاريخ 28/11/01 والذي يفيد كراء الطالب من المطلوبة الملك محل النزاع بسومة شهرية قدرها عشرة آلاف درهم. ومن خلال الوعد بالبيع المبرم بينهما بخصوص نفس المحل والذي يفيد بأن البيع النهائي موقوف على أداء الطالب 50% من الثمن المتفق عليه للبيع 900.000 درهم بتاريخ 31/12/02 وأداء بقية الثمن بتاريخ 31/05/03 وأن العقد في حالة عدم تحقق الشروط المذكورة يعتبر كأن لم يكن. استخلصت من ذلك وعن صواب أن الأمر يتعلق بوعد بالبيع وليس ببيع نهائي وقد أبرم تحت شروط واقفة بقي الوعد موقوفاً على تحققها وأن أداء مبلغ 20.000 درهم المتمسك به من لدن الطالب لم يدل بما يفيد تعلقه بثمن البيع بالإضافة إلى أنه لا يمثل نصف الثمن المتفق على أدائه في الجزء الأول من شروط الوعد بالبيع. وبالتالي فإن هذا الأخير لا يلغي عقد الكراء المبرم بين الطرفين بتاريخ سابق للوعد بالبيع والمثبت للعلاقة الكرائية بينهما. فقضت بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء لواجبات الكراء المطلوبة باعتبارها من التزامات المكترى ولم يدل بما يثبت أداءها. وبما جاء في تعليلها وتعليل الحكم المؤيد يعتبر صحيحاً وكافياً. والوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى الطلب وبتحميل الطالب المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد عبد الرحمان مزور والمستشارين السادة: حليلة ابن مالك مقررة وجميلة المدور ومليكة بنديان ولطيفة رضا أعضاء وبمحضر المحامية العامة السيدة إيدي لطيفة وبمساعدة كاتبة الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي.